

<https://doi.org/10.15407/econlaw.2025.03.055>

УДК 346:338.53:332.83(477)

Ольга КВАСНІЦЬКА, канд. юрид. наук,
доцент кафедри господарського права і процесу
Національний університет «Одеська юридична академія»,
м. Одеса, Україна
 orcid.org/0000-0002-7052-6441

РЕФОРМУВАННЯ СИСТЕМИ ЦІНОУТВОРЕННЯ У СФЕРІ БУДІВНИЦТВА КРІЗЬ ПРИЗМУ ПУБЛІЧНИХ ІНВЕСТИЦІЙНИХ ПРОЄКТІВ

Ключові слова: ціноутворення у сфері будівництва, бюджетні кошти, кошторисна вартість, опосередкована вартість, публічні інвестиції, адаптивна модель, державне регулювання.

Досліджено сучасний стан системи ціноутворення у сфері будівництва в Україні у контексті впливу воєнних викликів та державного регулювання. Проаналізовано основні проблеми чинної системи ціноутворення у сфері будівництва щодо реалізації публічних інвестиційних проєктів. Встановлено причини дисбалансу між нормативною та ринковою вартістю будівництва, а також неефективного використання бюджетних коштів у реалізації публічних інвестиційних проєктів. Розкрито колізії у нормативній базі, оцінено результати аудиту Рахункової палати та виявлено відсутність юридичної відповідальності за порушення кошторисних норм. Обґрунтовано необхідність реформування системи ціноутворення з метою забезпечення прозорості, підзвітності й ефективності державних витрат у галузі капітального будівництва та адаптування системи ціноутворення до сучасних умов на основі моніторингу ринку та інтеграції з електронними платформами, зокрема Prozorro. Запропоновано напрями законодавчих та інституційних змін.

Вступ. У повоєнний період система ціноутворення у сфері будівництва відіграє ключову роль у процесах відновлення інфраструктури, житлового фонду та реалізації публічних інвестицій. Особливої ваги це питання набуває в умовах істотного зростання собівартості будівельних робіт, обмеженості бюджетних ресурсів, співпраці з міжнародними партнерами та необхідності запобігання зловживанням у сфері розпорядження державними коштами. Попри наявність законодавчого регулювання, система кошторисного ціноутворення в Україні залишається неузгодженою із ринковими умовами та потребує ґрунтовного перегляду.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідження системи ціноутворення у сфері будівництва має дві складові: техніко-економічну та економіко-правову. Технічну природу досліджували Д.В. Ісаєнко [1], Н.М. Сташкевич, К.В. Красільнікова [2], О.Л. Герасимова [3] та ін. Економіко-правові дослідження ціноутворення й нормування як засоби державного регулювання фрагментарно трапляються у працях В.Г. Олюхи [4], Г.М. Гриценка [5], В.І. Шевченко [6], О.В. Власенко [7] та ін.

Цитування: Квасніцька О. Реформування системи ціноутворення у сфері будівництва крізь призму публічних інвестиційних проєктів. *Економіка та право*. 2025. № 3. С. 55—63. <https://doi.org/10.15407/econlaw.2025.03.055>

Постановка проблеми. Одним із напрямів державного регулювання економіки є регулювання цін на товари, послуги та роботи. Будівельна галузь як вагомий напрям економіки частково знаходиться у фокусі державного впливу, це стосується й ціноутворення, особливо коли йдеться про публічні інвестиції у сфері будівництва.

З доповненням Бюджетного кодексу України новою статтею 33¹ «Планування, підготовка та реалізація публічних інвестиційних проєктів та програм публічних інвестицій» введено низку нових дефініцій та уніфіковано підходи щодо підготовки, оцінювання та пріоритезації публічних інвестиційних проєктів незалежно від джерел і механізмів фінансування. З урахуванням багаторівневого урядування в Україні, реформування бюджетного планування, рекомендацій Світового банку та Міжнародного валютного фонду, провідних європейських практик, а також для формування портфеля публічних інвестицій з метою швидкого відновлення та післявоєнної реконструкції, державне регулювання цін у будівельній сфері, недопущення їх необґрунтованого підвищення та уникнення розбалансованості показників вимагає аналізу законодавства з ціноутворення та його узгодження з підзаконними нормативно-правовими актами, що регулюють питання опосередкованої вартості спорудження житла в Україні.

Беззаперечно, система ціноутворення в будівництві є визначальним елементом управління інвестиційними процесами у державному секторі. Проте кошторисні розрахунки істотно відрізняються від фактичної вартості будівництва. Дисбаланс між нормативною та ринковою вартістю ускладнює реалізацію публічних інвестиційних проєктів, що призводить до їх недофінансування, затримок і корупційних ризиків.

І навіть попри реформування містобудівної діяльності, що розпочалося з 2020-х років, та запровадження *VIM*-технологій, трансформувати систему використання кошторисних нормативів у будівництві в гнучку цифровізовану-інформативну систему зі зрозумілим механізмом ціноутворення для всіх учасників будівельних правовідносин поки не вдалося.

На сьогодні з урахуванням потреби у відновленні житла, а це приблизно 236 тис. будівель, об'єктів соціальної інфраструктури (зруйновано понад 3800 шкіл, зазнали руйнування та

пошкодження 1552 медичних заклади)¹, для реалізації публічних інвестиційних проєктів і програм публічних інвестицій на державному, регіональному та місцевому рівнях питання обґрунтованості ціни, нормативів, переходу на цифрові технології та адаптування до європейських стандартів (*EN ISO — International Organization for Standardization*) набуває особливого значення. У цьому контексті йдеться не про швидкість відновлення та відбудови, а про сталий розвиток територій, якість, безпеку будівництва та прозорість фінансування усіх стадій містобудування.

Однак дедалі зрозумілішим стає, що невідповідність між нормативною та ринковою вартістю спорудження житла, застарілість нормативної бази для швидкого розрахунку кошторисної вартості (державні стандарти України — ДСТУ), неналежний контроль за дотриманням обґрунтованої вартості у тендерах, відсутність системи гнучкого коригування вартості під час реалізації проєктів будівництва та низький рівень цифровізаційних процесів кошторисного ціноутворення є чинниками, які гальмують реформування системи будівництва та зумовлюють потребу в аналізованні проблем системи ціноутворення у сфері будівництва, пошуку ефективних інструментів у цьому напрямі державного регулювання.

Метою статті є всебічне аналізування нормативно-правової бази та практичного застосування системи ціноутворення у сфері будівництва об'єктів за бюджетні кошти в Україні; виявлення причин розриву між нормативною та ринковою вартістю; оцінення впливу воєнного стану на вартісні показники, а також обґрунтування напрямів реформування державного регулювання у сфері кошторисного ціноутворення з метою підвищення ефективності використання публічних інвестицій.

Результати дослідження. Від початку повномасштабної російсько-української війни собівартість будівництва в Україні зросла на 90—115 %. Це пов'язано із ростом ціни на буді-

¹ Дані щодо руйнування взято з матеріалів конференції «Під обстрілами та без фінансування: Приховані витрати на відновлення України» (м. Київ, 24—25 черв. 2025 р.), організованої Інститутом житла спільно з міжнародною гуманітарною організацією «Людина в біді» (*People in Need*) за підтримки Генерального директорату Європейської комісії з питань цивільного захисту та гуманітарної допомоги (*ECHO*).

вельні матеріали та роботи, а також істотною динамікою кошторисних цін, що вимагає розроблення механізмів стабілізації та адаптації ціноутворення. Аналітика від *Pro-Consulting* показує зростання собівартості матеріалів у цей період до 15–53 %, а заробітної плати — на 35 % через брак кадрів. Водночас опосередкована вартість спорудження житла у регіонах, яка встановлюється щороку спеціально уповноваженим центральним органом виконавчої влади з питань містобудування та архітектури, свідчить про дисбаланс між нормативною та ринковою вартістю.

За даними Державної служби статистики України, індекс будівельної продукції (ІБП) 2023 р. проти 2022 р. становив 122,6 % [8], що засвідчує помірне поживлення галузі. Однак структура підвищення була асиметричною: будівництво інженерних споруд зросло на 32,9 %, нежитлових — приблизно 20 %, а житлових, навпаки, скоротилося на 4,6 %. Така диспропорція вказує на переорієнтування інвестицій на об'єкти критичної інфраструктури, оборони та логістики. Житлове будівництво залишалося пригніченим через брак фінансування, ризики безпеки, дефіцит робочої сили та зниження приватних інвестицій. Незважаючи на загальне збільшення обсягів будівництва, обмежена пропозиція житла у поєднанні з високою собівартістю будівництва та інфляційним тиском призвели до здорожчання житла на первинному ринку.

2023 року середня вартість одного квадратного метра житла у новобудовах Києва, Львова та Одеси сягнула 20–24 тис. грн, що на 10–15 % вище, ніж показники попереднього року. Це демонструє складний непрямий характер взаємозв'язку між індексом будівельної продукції та вартістю житла в умовах воєнної економіки. Зростання ІБП у ситуації пріоритетного розвитку інженерної інфраструктури не супроводжується стримуванням цін на житло, а, навпаки, підсилює цінове напруження через дефіцит пропозиції.

Отже, ІБП в умовах воєнної економіки, після 2022 р., відображає не лише відновлення галузі, а й глибокі структурні зміни в інвестиційних пріоритетах, які впливають на доступність житла, динаміку урбанізації та стратегічне планування відновлення.

Наказом Міністерства розвитку громад та територій України від 18.02.2025 № 270 «Про затвердження показників опосередкованої вартос-

ті спорудження житла за регіонами України (розрахованих станом на 01 січня 2025 року)» [9] вартість будівництва за квадратний метр з урахуванням ПДВ встановлено на рівні 23 841 грн. Водночас середньоринкова ціна квадратного метра на первинному ринку, за даними профільних аналітичних агентств [10], становить орієнтовано 49 133 грн, що майже удвічі перевищує нормативний показник. Тож офіційно затверджена опосередкована вартість не відображає реального рівня дійсних ринкових цін, а розрив між нормативом і ринковою ціною 2025 р. сягає 45–50 % залежно від регіону.

Крім того, чинний Порядок визначення та застосування показників опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України, затверджений Наказом Державного комітету України з будівництва та архітектури від 27.09.2005 № 174, містить посилання на ст. 12 Закону України від 03.12.1990 № 507-ХІІ «Про ціни і ціноутворення», що втратив чинність, а необхідні технічні правки так і не були внесені. Проте, відповідно до п. 3.2. цього Порядку [11], показники опосередкованої вартості застосовуються для обсягів державних інвестицій у житлове будівництво, розміру пайової участі держави, а також розміру пільгових кредитів окремим категоріям громадян. Це створює ситуацію, за якої органи державного фінансового контролю, зокрема Держаудитслужба, можуть визнати використання бюджетних коштів «нецільовими» у випадку, коли фактична кошторисна вартість будівництва, сформована за ринковими цінами, перевищує нормативну опосередковану вартість. Така колізія не лише демотивує міжнародних партнерів та інвесторів в участі у державно-приватних житлових програмах і програмах з відновлення, а й може спричинити блокування проєктів.

Попри застосування ресурсного методу (який вважається найдетальнішим), на практиці маємо нереалістично завищені кошториси, і це, беззаперечно, не співвідноситься з опосередкованою вартістю житла, встановленою Наказом Мінрегіону. Якщо ресурсний кошторис значно перевищує опосередковану вартість, проєкт може не пройти експертизи або може бути визнаний економічно необґрунтованим. Якщо ж кошторис «роздутий», сформований без належного контролю за нормами і ринковими цінами відповідними державними органами, то він «законно» використовується, що й спричинює ко-

рупційну складову — стимул для завищення витрат, прихованого у межах ухваленого нормативу.

Звіти аудиту, затверджені рішеннями Рахункової палати на 2024—2025 рр., деталізують перешкоди ефективного використання коштів державної субвенції у проектах відновлення, серед яких:

- непрогнозованість обсягів субвенцій: обсяги субвенції із Фонду ліквідації у державному бюджеті надаються лише в межах одного календарного року;

- довготривалість проектів: включення до переліку проектів з тривалими термінами реалізації (два роки і більше) та високою вартістю (середня загальна кошторисна вартість одного проекту становить 74,7 млн грн);

- неактуальність проектної документації: Мінінфраструктури дозволило заявникам подавати пропозиції щодо проектів з орієнтовною вартістю, розрахованою на основі неактуальної або неналежної якості проектної документації, що потребувало численних тривалих коригувань, а отже, додаткових бюджетних коштів;

- необхідність коригування проекту: затверджені проекти потребували доопрацювання (коригування, оновлення) після затвердження нових державних будівельних норм; як наслідок, коли з'явилася можливість розпочати процедуру публічної закупівлі або отримати дозвіл на будівництво, бюджетний період уже закінчився;

- ігнорування нормативних термінів: Мінінфраструктури не врахувало визначеної проектами тривалості будівництва під час узагальнення заявок;

- неефективні управлінські рішення: ухвалення неефективних управлінських рішень негативно вплинуло на результати реалізації бюджетної програми [12, с. 12].

Д.В. Ісаєнко зазначив, що застосування за великих вартісних показників під час формування договірної ціни та підготовки тендерних пропозицій, визначених на основі середніх показників вартості матеріальних ресурсів, що склалися в регіоні, та інших середньозважених показників апріорі приречене на неуспіх. Адже кошторисна вартість, встановлена у проектній документації на основі ресурсних норм і мінімальних показників вартості ресурсів, навіть з погляду елементарного математичного розуміння завжди буде нижчою від тієї, що розраховується за усередненими показниками [1].

Попри існування проблеми з кошторисами під час реалізації публічних інвестицій, слід зазначити, що жоден із наведених вище підзаконних актів не містить імперативної норми щодо обов'язкового використання показників опосередкованої вартості у разі будівництва об'єктів за бюджетні кошти. Це дає можливість замовникам / проєктувальникам уникати відповідальності за високовартісні кошториси та зумовлює низку додаткових проблем. І навіть з урахуванням оновленого Закону України від 21.06.2012 № 5007-VI «Про ціни та ціноутворення», який визначає, що під час обчислення вартості спорудження об'єктів (крім автомобільних доріг загального користування, *адже там окреме регулювання* (курсив мій — О. К.)), що будуються із залученням бюджетних коштів, застосовуються кошторисні норми України щодо ціноутворення у будівництві [13], прямі санкції для розпорядників бюджетних коштів або проєктувальників, які порушують сформовані норми ціноутворення, не передбачені. Отже, у разі зловживань у використанні кошторисних норм України щодо ціноутворення у будівництві під час реалізації публічних інвестиційних проектів відсутній механізм примусового реагування з боку державних інституцій: Державної аудиторської служби України або прокуратури.

Тому на практиці кошториси можуть бути погоджені з необ'єктивною експертизою (залежною від замовника), передбачати надмірні обсяги робіт або матеріалів, прив'язані до неактуальних цін з бази ресурсів (іноді умисно), розраховані з перевищенням норм (наприклад, закладають більше бетону, ніж потрібно), — усе це дає змогу привласнити державні кошти і кошти громад з фіктивним обґрунтуванням та уникнути покарання.

У такій ситуації логічним є запитання: для чого існують порядок, накази та ін., якщо їх не виконують, а відсутність системи контролю знецінює саму сутність такого заходу державного регулювання як регулювання цін та тарифів? Адже визначення опосередкованої вартості будівництва наведеним вище Наказом є формою державного регулювання і орієнтиром, що використовується під час планування витрат, визначення меж кошторисної вартості на етапі бюджетного фінансування та залучення публічних інвестицій.

Тому варто констатувати, що така ситуація залишатиметься незмінною доки до чинного

Закону України «Про ціни і ціноутворення» не будуть внесені доповнення терміном «опосередкована вартість будівництва об'єкта», посиленням контролем через експертизу та аудит, санкціями за необґрунтоване перевищення опосередкованої вартості під час визначення ціни у будівництві за бюджетні кошти.

Беззаперечним є той факт, що механізм ціноутворення в будівництві має специфічні особливості, як порівняти з іншими видами економічної діяльності. Передусім це пов'язано з індивідуальним характером будівництва об'єктів містобудування, специфікою гідротехнічного будівництва, залежністю будівництва від конкретних, часто неповторюваних умов у будівництві. Ці чинники не дають змоги встановити єдину ціну на будівельну продукцію, тому учасники містобудівних відносин визначають вартість на підставі кошторисів відповідно до об'ємів, методів технології виробництва тощо.

Кошторис є підставою для визначення розміру капітальних вкладень, фінансування будівництва, формування договірної ціни на будівельну продукцію, розрахунків за виконання підрядних робіт та обладнання, його постачання та інших витрат за рахунок коштів, передбачених кошторисними розрахунками.

У ринковій економіці ціна є поширеною категорією, за її допомоги визначають різні показники й вимірюються економічні величини. Водночас ціна є однією зі складних економічних категорій, істотною умовою договору та одним зі засобів державного регулювання як елемент державного впливу на економіку поряд із методами безпосереднього державного контролю й опосередкованими контрольними механізмами через субсидії або оподаткування. Тому система ціноутворення у сфері будівництва у разі реалізації публічних інвестиційних проєктів, що базується на державних нормах і стандартах, має поступово трансформуватися у відкриту інформаційну систему, яка б відповідала сучасним потребам інвесторів та полегшувала працю користувачів-кошторисників. Чим легшою, зрозумілою та суміснішою з іншими програмними комплексами буде система ціноутворення в будівництві, тим меншою буде очікувана корупційна складова у документації.

О.Л. Герасимова у статті «Недоліки та шляхи модернізації системи ціноутворення в будівництві із застосуванням великих масивів даних

(*Big Data*)» зазначила, що залученню іноземних інвестицій в Україну заважають не стільки довгий шлейф корупційних скандалів, шокуючі факти силового рейдерства, нерівномірність розподіленого між платниками податків фіскального тягаря чи складність інструментів адміністрування податків, скільки незрозумілий, фактично пострадянський, механізм ціноутворення в будівництві, який гостро потребує сучасної трансформації у гнучку та інформативну систему, цілком зрозумілу для потенційних інвесторів. На її думку, з чим варто погодитись, саме технології автоматизації процесів збору та обробки кошторисних даних сприятимуть виведенню будівельної галузі з тіні, зменшенню впливу фінансово-промислових груп на економіку, припиненню порушень контрактів [3].

Т.А. Гольтерова та співавт. [14] наголошують на критичній невідповідності між чинними нормативами та реальними цінами на ресурси, що призводить до викривленості вартості проєктів, особливо тих, що реалізуються за бюджетні кошти. Вони підкреслюють, що застаріла нормативна база ДСТУ не відповідає ринковим реаліям, і вказують на необхідність регулярно її оновлювати, щоб уникнути неефективного використання публічних фінансів [14]. Доказом цього є дослідження *DOZORRO*, яке виявило переплати близько 130 млн грн у першому півріччі 2024 р. лише через завищені ціни у тендерах, водночас кожна тринадцята гривня в бюджетних договорах була ймовірною переплатою [15]. І навіть після ухвалення Закону України від 19.09.2024 № 3988-IX «Про внесення змін до Закону України “Про публічні закупівлі” щодо забезпечення оприлюднення замовниками в електронній системі закупівель інформації про ціни на матеріальні ресурси під час закупівель послуг з поточного ремонту та робіт з будівництва (прозоре будівництво)», який регламентував обов'язкову публікацію кошторисів, частка таких випадків знизилась з 48 до 18 %, але не зникла. Це пов'язано з тим, що поточні ціни на ресурси в кошторисній документації встановлюють за даними замовника.

Відповідно до Настанови про визначення вартості будівництва з урахуванням змін № 1, № 2, № 3, № 4 [16], поточні ціни на ресурси в кошторисній документації приймаються за даними замовника, який особисто або за його дорученням проєктувальник здійснює повне аналізування ціни та несе відповідальність за правиль-

ність визначення цін. Однак, попри затвердження Державним агентством відновлення та розвитку інфраструктури України «Порядку здійснення аналізу поточних цін на матеріальні ресурси в будівництві», яким визначено методику та алгоритм моніторингу цін на матеріальні ресурси в будівництві, закріпити єдиний механізм щодо аналізу цін на матеріальні ресурси не вдалося. Це пов'язано із тим, що адаптивне ціноутворення в будівництві не запровадити без комплексного підходу, який охоплював би: моніторинг ринкових цін на ресурси, підрядні роботи, робочу силу; використання даних електронних закупівель *Prozorro*, митниці, податків; інтеграцію в цифрову платформу для оперативного оновлення нормативів.

На нашу думку, ця проблема стає особливо актуальною з огляду на чинний механізм визначення опосередкованої вартості житла, що встановлюється щоквартально Міністерством розвитку громад та територій України, але базується не на фактичних ринкових цінах, а на даних, сформованих за застарілими кошторисними підходами. Така система спотворює бюджетне планування, оскільки, як зазначено вище, дозволяє завищення або зниження вартості об'єктів будівництва.

Тому в контексті дисбалансу між нормативною та ринковою вартістю будівництва в Україні дедалі актуальнішим є перехід від жорстко фіксованих кошторисів до моделей адаптивного ціноутворення. Це особливо важливо в умовах високої інфляції, коливання валютного курсу, нестабільності цін на будівельні матеріали та енергоносії. Сутність адаптивного ціноутворення (англ. *cost indexation, dynamic pricing*) полягає у методиці, за якої договірна ціна не є сталою протягом усього строку дії контракту, а підлягає періодичному коригуванню відповідно до індексів зміни вартості ресурсів — за прикладом контрактів типу *FIDIC*.

Отже, перехід до ресурсно-адаптованого ціноутворення впровадженням динамічної системи нормативів, що враховує ринкові ціни з відкритих джерел, електронних торгів і реєстрів, індексацію цін на будівельні матеріали та роботи в межах проектного циклу з урахуванням регіональних і галузевих коефіцієнтів у режимі автоматизованої системи збору, верифікації та оновлення вартості будівельних матеріалів, зарплат, механізмів на національному рівні, дасть змогу узгодити нормативну вартість

із ринковою, зменшити корупційні ризики та підвищити ефективність публічних інвестицій у сфері відновлення та будівництва.

Висновки. Проведене дослідження чітко показує нестабільність ринкових цін у будівельній галузі, наявність факторів, що сприяють завищенню кошторисів, та потребу у створенні структур, здатних стабілізувати ціноутворення в умовах ринкової волатильності.

Невідповідність між опосередкованою та фактичною ринковою вартістю будівництва є істотною загрозою для ефективного використання публічних інвестицій. Відсутність обов'язкових обмежень і санкцій за перевищення опосередкованих показників фактично нівелює регуляторну функцію держави. Тому наявність лише індикативного орієнтира без дієвих механізмів контролю є слабкою формою державного регулювання.

У зв'язку з цим пропонуємо доповнити ст. 10 Закону України «Про ціни і ціноутворення» новою частиною такого змісту: «У разі здійснення будівництва об'єктів за рахунок бюджетних коштів замовник зобов'язаний забезпечити, щоб розрахункова вартість не перевищувала опосередковану вартість будівництва більш ніж на 20 %, якщо інше не обґрунтовано в установленому порядку.

Перевищення цього порога можливе лише за погодження із:

- органом, що затвердив опосередковану вартість;
- органом державного фінансового контролю;
- експертною організацією, яка має ліцензію на проведення будівельної експертизи.

У разі відсутності обґрунтування такого перевищення державне фінансування відповідного проєкту може бути призупинене до усунення порушень».

Крім того, пропонуємо доповнити згаданий вище Закон новою ст. 21 «Відповідальність за порушення законодавства про ціни і ціноутворення під час реалізації публічних інвестицій проєктів» такого змісту: «За необґрунтоване перевищення опосередкованої вартості під час визначення ціни у будівництві за бюджетні кошти посадові особи замовника несуть дисциплінарну, адміністративну або іншу відповідальність згідно із законом».

Для усунення системного дисбалансу між нормативною та ринковою вартістю необхідна

комплексна реформа системи ціноутворення, що має охоплювати: регулярне оновлення стандартів і кошторисної нормативної бази, цифровізацію процесів і створення відкритих платформ цінового моніторингу, використання адаптивних контрактних механізмів (індексація, резерви), посилення аналітичної бази та ринкового моніторингу.

Відсутність актуальної нормативної бази, регулярного оновлення стандартів та автоматизованої системи моніторингу ринку є ключовими чинниками неефективності публічних інвестицій. Для їх подолання доцільним є:

- створення відкритої цифрової інформаційної платформи, яка буде відображати актуальні ціни на будівельні матеріали, зарплати, механізми з урахуванням регіональних коефіцієнтів;
- запровадження механізму динамічної актуалізації кошторисної бази на основі середньо-

зважених ринкових даних із вимогою періодичного (щоквартального або щорічного) перегляду нормативів;

- упровадження державного будівельного індексу цін, який оновлюють щомісячно;
- інтеграція аналітики із системи *Prozorro* як одного із основних джерел формування реалістичних цінових орієнтирів.

Реалізацію зазначених завдань доцільно покласти на окремий підрозділ при Міністерстві розвитку громад та територій України, що буде відповідати за постійний моніторинг ринку, аналіз даних із *Prozorro*, ДПС, митниці та інших джерел. Адаптивна модель ціноутворення, інтегрована з актуальними ринковими даними, дасть можливість забезпечити прозорість і точність бюджетного планування, мінімізувати корупційні ризики у тендерних процедурах й оперативно реагувати на економічні, валютні та інфляційні зміни.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Ісаєнко Д.В. Стан реформування системи ціноутворення в будівництві. *Економіка та суспільство*. 2021. № 29. <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2021-29-17>
2. Сташкевич Н.М., Красільнікова К.В. Сучасні проблеми ціноутворення в Україні. *Вісник соціально-економічних досліджень*. 2017. № 2—3. С. 135—143. [https://doi.org/10.33987/vsed.2-3\(63-64\).2017.135-143](https://doi.org/10.33987/vsed.2-3(63-64).2017.135-143)
3. Герасимова О.Л. Недоліки та шляхи модернізації системи ціноутворення в будівництві із застосуванням великих масивів даних (Big Data). *Економіка та суспільство*. 2021. № 32. <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2021-32-18>
4. Олюха В.Г. Оптимізація капітального будівництва господарсько-правові проблеми. Київ: Центр учбової літератури, 2015. 302 с.
5. Гриценко Г.М. Правове регулювання капітального будівництва за державні кошти: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.04. Донецьк, 2011. 187 с. URL: <https://uacademic.info/ua/document/0411U000986> (дата звернення: 16.07.2025).
6. Шевченко В.І. Економіко-правові механізми регулювання вартості будівництва за державні кошти. *Економіка та право*. 2023. № 1 (67). С. 58—64.
7. Власенко О.В. Адаптивне ціноутворення у будівництві: міжнародний досвід та українські перспективи. *Держава та регіони. Серія: Економіка та підприємництво*. 2024. № 2. С. 35—41.
8. У 2023 році індекс будівельної продукції склав 122,6 %. *СКІЛЬКИ. СКІЛЬКИ?* URL: <https://skilky-skilky.info/u-2023-rotsi-indeks-budivelnnoi-produktsii-sklav-122-6/> (дата звернення: 15.07.2025).
9. Про затвердження показників опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України (розрахованих станом на 01 січня 2025 року): наказ Міністерства розвитку громад та територій від 18.02.2025 № 270. *Офіційний вебпортал Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0270945-25#Text> (дата звернення: 19.06.2025).
10. Козаченко О. Що буде з цінами на нерухомість: головні тренди та прогнози. *delo.ua*. URL: <https://delo.ua/business/shho-bude-z-cinami-na-nerukhomist-golovni-trendi-ta-prognozi-422583/> (дата звернення: 16.07.2025).
11. Порядок визначення та застосування показників опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України: наказ Державного комітету з будівництва та архітектури від 27.09.2005 № 174. *Офіційний вебпортал Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1185-05#Text> (дата звернення: 19.06.2025).
12. Звіт про результати аудиту ефективності на тему «Територіальні громади у війну: відновлення соціальної та критичної інфраструктури»: рішення Рахункової палати від 10.12.2024 № 55-2. *Офіційний сайт Рахункової палати*. URL: <https://rp.gov.ua/FinControl/FinReports/?id=1800> (дата звернення: 19.06.2025).
13. Про ціни і ціноутворення: Закон України від 21.06.2012 № 5007-VI. *Офіційний вебпортал Верховної Ради України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5007-17#Text> (дата звернення: 19.06.2025).

14. Гольтерова Т.А., Німков Д.О., Обухова Н.В., Жиликова Г.С. Щодо деяких проблемних питань ціноутворення в будівництві. *Науковий вісник будівництва*. 2021. Т. 103. № 2. С. 300—304. URL: <https://svc.kname.edu.ua/index.php/svc/uk/article/view/65> (дата звернення: 20.07.2025).
15. DOZORRO. Будівельні тендери: кому і чому вигідно завищувати ціни в кошторисах. 2024. *DOZORRO*. URL: <https://dozorro.org/blog/budivelni-tenderi-komu-i-chomu-vigidno-zavishuvati-cini-v-koshtorisah> (дата звернення: 20.07.2025).
16. Настанова про визначення вартості будівництва з урахуванням змін № 1, № 2, № 3, № 4: наказ Міністерства розвитку громад та територій України від 01.11.2021 № 281. *Радник у сфері публічних закупівель*. URL: <https://radnuk.com.ua/pravova-baza/koshtorysni-normy-ukrainy-nastanova-z-vyznachennia-vartosti-budivnytstva-z-urakhuvanniam-zmin-1-2-3-4/> (дата звернення: 20.07.2025).

Надійшла 23.07.2025

REFERENCES

1. Isaienko D.V. Stan reformuvannia systemy tsinoutvorennia v budivnytstvi. *Ekonomika ta suspilstvo*. 2021. No. 29. <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2021-29-17> [in Ukrainian].
2. Stashkevych N.M., Krasilnikova K.V. Suchasni problemy tsinoutvorennia v Ukraini. *Visnyk sotsialno-ekonomichnykh doslidzhen*. 2017. No. 2-3. P. 135-143. [https://doi.org/10.33987/vsed.2-3\(63-64\).2017.135-143](https://doi.org/10.33987/vsed.2-3(63-64).2017.135-143) [in Ukrainian].
3. Herasymova O.L. Nedoliky ta shliakhy modernizatsii systemy tsinoutvorennia v budivnytstvi iz zastosuvanniam velykykh masyviv danykh (Big Data). *Ekonomika ta suspilstvo*. 2021. No. 32. <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2021-32-18> [in Ukrainian].
4. Oliukha V.H. Optyimizatsiia kapitalnoho budivnytstva hospodarsko-pravovi problemy. Kyiv: Tsentr uchbovoi literatury, 2015. 302 p. [in Ukrainian].
5. Hrytsenko H.M. Pravove rehuliuвання kapitalnoho budivnytstva za derzhavni koshty: dys. ... kand. yuryd. nauk: 12.00.04. Donetsk, 2011. URL: <https://uacademic.info/ua/document/0411U000986> [in Ukrainian].
6. Shevchenko V.I. Ekonomiko-pravovi mekhanizmy rehuliuвання vartosti budivnytstva za derzhavni koshty. *Ekonomika ta pravo*. 2023. No. 1 (67). P. 58-64 [in Ukrainian].
7. Vlasenko O.V. Adaptivne tsinoutvorennia u budivnytstvi: mizhnarodnyi dosvid ta ukraïnski perspektyvy. *Derzhava ta rehiony. Seriya: Ekonomika ta pidpriemnytstvo*. 2024. No. 2. P. 35-41 [in Ukrainian].
8. U 2023 rotsi indeks budivelnoi produktsii sklav 122,6 %. *SKILKY. SKILKY?* URL: <https://skilky-skilky.info/u-2023-rotsi-indeks-budivelnoi-produktsii-sklav-122-6/> [in Ukrainian].
9. Pro zatverdzhennia pokaznykiv oposeredkovanoi vartosti sporudzhennia zhytla za rehionamy Ukrainy (rozrakhovanykh stanom na 01 sichnia 2025 roku): nakaz Ministerstva rozvytku hromad ta terytorii vid 18.02.2025 No. 270. *Ofitsiyni vebportal Verkhovnoi Rady Ukrainy*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0270945-25#Text> [in Ukrainian].
10. Kozachenko O. Shcho bude z tsinamy na nerukhomist: holovni trendy ta prohnozy. *delo.ua*. URL: <https://delo.ua/business/shho-bude-z-cinami-na-nerukhomist-golovni-trendi-ta-prohnozi-422583/> [in Ukrainian].
11. Poriadok vyznachennia ta zastosuvannia pokaznykiv oposeredkovanoi vartosti sporudzhennia zhytla za rehionamy Ukrainy: nakaz Derzhavnoho komitetu z budivnytstva ta arkhitektury vid 27.09.2005 No. 174. *Ofitsiyni vebportal Verkhovnoi Rady Ukrainy*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1185-05#Text> [in Ukrainian].
12. Zvit pro rezultaty audytu efektyvnosti na temu “Terytorialni hromady u viinu: vidnovlennia sotsialnoi ta krytychnoi infrastruktury”: rishennia Rakhunkovoi palaty vid 10.12.2024 No. 55-2. *Ofitsiyni sait Rakhunkovoi palaty*. URL: <https://rp.gov.ua/FinControl/FinReports/?id=1800> [in Ukrainian].
13. Pro tsiny i tsinoutvorennia: Zakon Ukrainy vid 21.06.2012 No. 5007-VI. *Ofitsiyni vebportal Verkhovnoi Rady Ukrainy*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5007-17#Text> [in Ukrainian].
14. Holterova T.A., Nimkov D.O., Obukhova N.V., Zhyliakova H.S. Shchodo deiakyykh problemnykh pytan tsinoutvorennia v budivnytstvi. *Naukovyi visnyk budivnytstva*. 2021. Vol. 103. No. 2. P. 300-304 [in Ukrainian].
15. DOZORRO. Budivelni tendery: кому і чому вигідно завищувати ціни в кошторисах. 2024. *DOZORRO*. URL: <https://dozorro.org/blog/budivelni-tenderi-komu-i-chomu-vigidno-zavishuvati-cini-v-koshtorisah> [in Ukrainian].
16. Nastanova pro vyznachennia vartosti budivnytstva z urakhuvanniam zmin No. 1, No. 2, No. 3, No. 4: nakaz Ministerstva rozvytku hromad ta terytorii Ukrainy vid 01.11.2021 No. 281. *Radnyk u sferi publichnykh zakupivel*. URL: <https://radnuk.com.ua/pravova-baza/koshtorysni-normy-ukrainy-nastanova-z-vyznachennia-vartosti-budivnytstva-z-urakhuvanniam-zmin-1-2-3-4/> [in Ukrainian].

Received 23.07.2025

Olga KVASNITSKA,
PhD, Associate Professor, Associate Professor
Department of Economic Law and Procedure
National University “Odessa Academy of Law”, Odessa, Ukraine
orcid.org/0000-0002-7052-6441

REFORMING THE PRICING SYSTEM IN CONSTRUCTION THROUGH THE PERSPECTIVE OF PUBLIC INVESTMENT PROJECTS

The article analyzes the current state of the pricing system in the construction sector in Ukraine in the context of the impact of military challenges and state regulation. The key problems of the current pricing system in construction in the implementation of public investment projects are considered. The gap between the regulatory and market cost of construction is investigated, and the reasons for the inefficient use of budget funds in the implementation of public investment projects are identified. Conflicts in the regulatory framework are revealed, the results of the audit of the Accounting Chamber are analyzed, and the absence of legal liability for violation of budget norms is determined. The need to reform the pricing system is substantiated in order to ensure transparency, accountability, efficiency of state spending in the field of capital construction, and the adaptability of the pricing system to modern conditions. It is substantiated that the current system of indirect indicators without sanctions and mandatory control mechanisms is a weak form of state regulation. Amendments to the Law of Ukraine “On Prices and Pricing” are proposed, which provide for the introduction of mandatory justification for exceeding the indirect cost of construction for budget funds, strengthening the role of construction expertise and audit. The prospects for implementing an adaptive pricing model with dynamic updating of the estimate base based on weighted average market data, integration of indexation contracts, and creation of a state price index in construction are shown. Such a model is able to ensure transparency and accuracy of budgeting, reduce corruption risks, and increase the efficiency of public investments.

Keywords: pricing in construction, budget funds, estimated cost, indirect cost, public investments, adaptive model, state regulation.